Textliche Festsetzungen

Diese "textlichen Festsetzungen" sind gem. § 9 (1) BBauG Planbestandteil der Bebauungspläne
des Bebauungsplanes Nr. 2 a "Auf dem Königreich"
Nr. 2 b "Ellerberg" (Neufassung)
der Stadt Stolberg und nehmen auf die folgenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen als Ermächtigungsgrundlage Bezug:

a) § 9 (2) Bundesbaugesetz (abgekürzt: BBauG)

b) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zur Durchführung des BBauG (abgekürzt: 1. DVO)

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (abgekürzt: BauNVO)

d) § 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (abgekürzt: BauO NW)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung

1. In Verbindung mit der BauNVO wird bestimmt:

   1.1 Gem. § 3 (4) BauNVO sind innerhalb der "Reinen Wohngebiete" (§ 3 BauNVO) Wohngebäude nur mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

   1.2 Gem. § 14 BauNVO werden die nach dieser Vorschrift zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen für das "Reine Wohngebiet" und "Allgemeine Wohngebiet" nur ~~eingeschossig und~~ innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Garagen mit einer Rampenneigung bis zu 5 %.

   1.3 Die nach §§ 4 (3) 6 und 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) BauNVO für unzulässig erklärt.

2. In Verbindung mit § 4 der 1. DVO sowie § 1o3 (1) 1. / BauO NW wird festgesetzt:

   2.1 Die Dachneigung darf max. 35° nicht überschreiten. Flachdächer sind zugelassen.

   2.2 Dachgauben sind ~~straßenwärts unzulässig.~~ zu der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche unzulässig.
   Die Länge einer Gaube auf der rückwärtigen Dachseite darf 3/5 der gesamten Hauslänge nicht überschreiten.

   Zwischen der Hausgiebelseite und der Wange einer Gaube muß mindestens 1,25 m Abstand liegen.

   2.3 Als Dacheindeckung ist dunkelfarbiges Material zu verwenden.

   2.4 ~~O.K.F. Erdgeschoß ist mindestens 2,75 m über dem Scheitel der in den Längsschnitten ausgewiesenen Abwasserleitung anzuordnen, um einen ordnungsgemäßen Kanalanschluß zu gewährleisten und die Kellerebene rückstaufrei anschließen zu können. Hierbei bezieht sich das genannte Mindestmaß auf den Anschlußpunkt der Hausanschlußleitung an den Straßenkanal.~~

   2.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (1) sind ~~des als Sichtfreifläche gekennzeichneten Bereiches sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen~~ Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. § 11 Bauordnung (BauO NW) bleibt unberührt.
   Dies gilt auch für Einfriedigungen.
   Aufwuchs mit einer Höhe über 60 cm ist in den ~~Sichtfreiflächen nicht zulässig.~~ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (1) nicht zulässig